



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة البحيرة  
بلدية محافظة بجرشي

# إنشاء وتشغيل نشاط صحي سياحي حي السلام ب ل 755



## كراسة شروط ومواصفات القرى والمنتجعات السياحية

الصفحة	المحتويات	م
5	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
6	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
7	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
8		مقدمة
10		1
12	وصف العقار	2
13	اشترطات دخول المزايدة والتقديم	3
13	من يحق له دخول المزايدة	3/1
13	لغة العطاء	3/2
13	مكان تقديم العطاءات	3/3
13	موعد تقديم العطاءات	3/4
13	موعد فتح المظاريف	3/5
13	تقديم العطاء	3/6
14	كتابة الأسعار	3/7
14	مدة سريان العطاء	3/8
14	الضمان	3/9
15	موعد الإفراج عن الضمان	3/10
15	مستندات العطاء	3/11
16	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
17	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	4/1
17	الاستفسار حول بيانات المزايدة	4/2
17	معاينة العقار	4/3
18	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
19	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	5/1
19	تأجيل موعد فتح المظاريف	5/2
19	سحب العطاء	5/3
19	تعديل العطاء	5/4
19	حضور جلسة فتح المظاريف	5/5

كراسة شروط ومواصفات  
القرى والمنتجعات السياحية

الصفحة	المحتويات	م
20	الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقع	6
21	الترسيمة والتعاقد	6/1
21	تسليم الموقع	6/2
	الاشتراطات الخاصة	7
27	مدة العقد	7/1
27	فترة التجهيز والإنشاء	7/2
27	الفكرة التصميمية	7/3
28	حق الأمانة/ البلدية في تعديل البرنامج المقترح	7/4
28	نظام السعودية	7/5
28	دراسة تقييم الآثر البيئي	7/6
30	الاشتراطات العامة	8
31	توصيل الخدمات للموقع	8/1
31	البرنامج الزمني للتنفيذ	8/2
31	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	8/3
31	تنفيذ الأعمال	8/4
31	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	8/5
32	حق الأمانة/بلدية في الإشراف على التنفيذ	8/6
32	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	8/7
32	استخدام العقار للغرض المخصص له	8/8
32	التجير من الباطن أو التنازل عن العقد	8/9
32	موعد سداد الأجرة السنوية	8/10
33	متطلبات السلامة والأمن	8/11
33	إلغاء العقد للمصلحة العامة	8/12
33	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	8/13
33	أحكام عامة	8/14

كراسة شروط ومواصفات  
القرى والمنتجعات السياحية

الصفحة	المحتويات	م
34	الاشتراطات الفنية	9
34	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	9/1
35	معايير التصميم	9/2
35	اشتراطات التثجير	9/3
36	مواد البناء وتقنية الإنشاء	9/4
37	الطاقة	9/5
37	المياه	9/6
38	التخلص من المخلفات	9/7
39	اشتراطات الأمان والسلامة	9/8
40	المرفقات	10
41	نموذج العطاء	10/1
42	الرسم الكروكي للموقع	10/2
43	نموذج تسليم العقار	10/3
44	إقرار المستثمر	10/4
45	نموذج العقد	10/5

**أ. قائمة تدقيق لتقديم العطاءات  
للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة**

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختموا إذا كان ذلك مطلوباً.  
**أولاً: الظرف الفني:**

المستند	م	هل مختم؟	هل مرفق؟
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)	1		
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)	2		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)	3		
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	4		
صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية	5		
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	6		
آخر ميزانيتين ماليتين معتمدتين	7		
البرنامج الزمني المقترن للتنفيذ	8		
مخططات الواجهات والمناظير المعمارية	9		

**ثانياً: الظرف المالي:**

المستند	م	هل مختم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء	1		
خطاب الضمان	2		

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

- المشروع: هو القرية/المنتجع السياحي صحي المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
- العقارات: هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها القرية/المنتجع السياحي الصحي.
- المستثمر: هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل القرى/المنتجعات السياحية.
- المقعد: يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
- المنافسة: هي طريقة لإثارة التناقض بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
- الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات.

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى  
بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

ال تاريخ	كيفية تحديد التاریخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية  
والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
القرى والمنتجعات السياحية

## 1. مقدمة

## ١. مقدمة

ترغب بلدية بلجرشي في طرح مزايدة عامة عن طريق منصة فرص بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وصيانة قرية/متوج سياحي صحي وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيئ الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها

وتحب الأمانة/ البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزيد ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بأحدى الطرق التالية:

١٠. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:  
ادارة الاستثمار

تلفون: 0177222211

2. او علی فاکس: 0177220056



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة بجرشي



كراسة شروط ومواصفات  
القرى والمنتجعات السياحية

## 2. وصف العقار

## 2. وصف العقار

إنشاء وتشغيل منتجع سياحي	نوع النشاط
حي السلام	مكونات النشاط
بلجرشي	موقع العقار
بطول	المدينة
بطول	حدود العقار
بطول	شمالاً :
بطول	جنوباً :
بطول	شرقاً :
بطول	غرباً :
23874.79م <sup>2</sup>	نوع العقار
	مساحة الأرض
	مساحة المباني
	عدد الأدوار
	نوع البناء

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى: مخطط ب ل 755



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة بجرشي



كراسة شروط ومواصفات  
الفرى والمنتجعات السياحية

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- من يحق له دخول المزايدة:** 3/1  
 3/1/ يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة القرى/المنتجعات السياحية الصحية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدهابعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- 3/1/2 يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية.
- 3/1/3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- لغة العطاء:** 3/2  
 3/2/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- 3/2/2 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمنون.
- مكان تقديم العطاءات:** 3/3  
 تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمتها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية بجرشى وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمار في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:  
 أمانة/بلدية بجرشى  
 مدينة بجرشى  
 ص. ب ..... الرمز البريدي ..... 3/3
- موعد تقديم العطاءات:** 3/4  
 عبر منصة فرص
- موعد فتح المظاريف:** 3/5  
 عبر منصة فرص
- تقديم العطاء:** 3/7  
 3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدفعة الالزمه، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام الثام بما تقتضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها!
- 3/6/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.  
 وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

- 3/6/3 يقدم العطاء داخل ظرفين أحدهما للعرض الفني، ويحتوي على المستندات المتعلقة بالمتطلبات الفنية المحددة من الأمانة /البلدية، ولا يذكر فيه قيمة العطاء، ويكون مغلفاً ومحفوظاً. والأخر للعرض المالي، ويكون مغلفاً ومحفوظاً.
- 3/6/4 يوضع الظرفان داخل ظرف مغلق بطريقة محكمة مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- 3/9 كتابة الأسعار:  
يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى :  
3/7/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.  
3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروف) بالريال السعودي.  
3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.
- 3/10 مدة سريان العطاء:  
مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة /البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقيمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- 3/11 الضمان:  
3/9/1 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلأً للتمديد عند الحاجة.
- 3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- 3/12 موعد الإفراج عن الضمان:  
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- 3/13 مستندات العطاء:  
يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:  
الظرف الفني:  
3/11/1 توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء.  
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.  
صورة سارية المفعول من السجل التجاري.  
صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 3/11/2  
3/11/3

3/11/4 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومحكومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

3/11/5 آخر ميزانيتين معتمدين للشركة/المؤسسة.  
3/11/6 البرنامج الزمني لإنشاء القرية/المنتجع السياحي وتشغيله.  
3/11/7 مخططات الواجهات والمناظير المعمارية لقرية/منتجع سياحي.

**يحتوي الظرف المالي على المستندات التالية:**

3/11/8 نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.  
3/11/9 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة بجرشي



كراسة شروط ومواصفات  
القرى والمنتجعات السياحية

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

##### 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

##### 4/3 معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية لجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة بجرشي



كراسة شروط ومواصفات  
القرى والمنتجعات السياحية

## 5. ما يحق للأمانة/ للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

## 5. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- الغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:** 5/1  
يجوز للأمانة/البلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات ولزماً لجميع المتنافسين.
- تأجيل موعد فتح المظاريف:** 5/2  
يحق للأمانة/البلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- سحب العطاء:** 5/3  
لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- تعديل العطاء:** 5/4  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.
- حضور جلسة فتح المظاريف:** 5/5  
يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة بجرشي



كراسة شروط ومواصفات  
القرى والمنتجعات السياحية

## 6. الترسيبة والتعاقد وتسليم الموقع

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

الترسية والتعاقد:	6/1
6/1/1 تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً مالما يحصل على 70% من الدرجات على الأقل (وهو ما يعادل 140 درجة)، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية بما تراه.	6/1/1
6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية، لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادر الضمان.	6/1/2
6/1/3 يجوز للأمانة/البلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.	6/1/3
تسليم الموقع:	6/2
6/2/1 يتم تسلیم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.	6/2/1
6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.	6/2/2

### جدول عناصر التقييم الفني

العنصر الرئيسي	العنصر الفرعية	الدرجة	معايير إعطاء الدرجة	م
خبرة المستثمر ومتلاعنه المالية	1-خبرة المستثمر او شريكه المتحالف معه في تنفيذ وتشغيل القرى/المنتجعات السياحية او مشاريع مشابهة	30	3 مشاريع فاكثر مشروع عان مشروع واحد لا يوجد	1
الفكرة التصميمية	3-الملاعة المالية للمستثمر	20	ملاعة عالية ملاعة جيدة ملاعة متوسطة ملاعة ضعيفة	
خطة تنمية القرية	1-تحليل الموقع	20	الالتزام كلي بالعناصر الالتزام جزئي بالعناصر غير ملزم بالعناصر	2
العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	2-خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع	20	استفادة عالية استفادة معقولة عدم استفادة	
العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	3-الخدمات المقدمة	20	خدمات متعددة ومتكلمة خدمات معقولة خدمات محدودة	
العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	4-الطاقة الاستيعابية للمشروع	20	طاقة متناسبة مع الموقع متناسبة لحد ما غير متناسبة	
العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	5-الفكرة التخطيطية وال تصاميم المعمارية المبدئية	20	الالتزام كلي بالعناصر الالتزام جزئي عدم الالتزام بالعناصر	
العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	6-خطة تنمية القرية	20	الالتزام كلي بالعناصر الالتزام جزئي عدم الالتزام بالعناصر	3
العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	7- العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	10	الالتزام كلي بالعناصر الالتزام جزئي عدم الالتزام بالعناصر	4

### تابع جدول عناصر التقييم الفني

العنصر الرئيسي	م	العناصر الفرعية	الدرجة	معايير إعطاء الدرجة
البرنامج الزمني للتنفيذ ومراحله	5	البرنامج الزمني للتنفيذ	10	الالتزام تام بالمدة 10 الالتزام جزئي 5 عدم الالتزام صفر
خطة التشغيل والصيانة	6	خطة التشغيل والصيانة	10	الالتزام تام 10 الالتزام جزئي 5 عدم الالتزام صفر

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على 70% من الدرجات (140 درجة).



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة بجرشي



كراسة شروط ومواصفات  
القرى والمنتجعات السياحية

## 7. الاشتراطات الخاصة

## 7. الاشتراطات الخاصة

<p><b>مدة العقد:</b> 7/1</p> <p>مدة العقد ( 25 ) ( ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.</p> <p><b>فترة التجهيز والإنشاء:</b> 7/2</p> <p>يمنح المستثمر فترة ( 10 % ) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.</p> <p><b>الفكرة التصميمية:</b> 7/3</p> <p>لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه الفني ما يلي :</p> <p><b>تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:</b> 7/3/1</p> <p>يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم، على أن يتضمن ذلك :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تحليل المناطق ذات الجذب البصري كالمرتفعات والمنخفضات، أو الأشجار والغابات والزهور والصخور، أو الشواطئ.</li> <li>• تحديد العناصر البيئية المميزة للموقع سواء من الناحية الطبوغرافية أو البصرية، أو مناطق أثرية، أو مزايا طبيعية (كشواطئ، ومناطق شعب مرجانية في المناطق الساحلية، وجبال ووديان في المناطق الداخلية).</li> </ul> <p><b>خطة الاستغلال الأمثل لإمكانيات الموقع:</b> 7/3/2</p> <p>يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم.</p> <p><b>تصور للخدمات الممكن تقديمها بالقرية/ المنتجع السياحي:</b> 7/3/3</p> <p>يجب على المستثمر في ضوء التحليل السابق أن يوضح الخدمات التي يمكن أن يقدمها، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من متعة واستجمام، أو الهدوء والوحدة إذا لزم الأمر، أو بعد عن روتين الحياة اليومية من:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• وحدات خاصة للهدوء والراحة.</li> <li>• أنشطة ترفيهية.</li> <li>• مطاعم.</li> <li>• منتجع صحي.</li> <li>• نادي غطس وأنشطة بحرية.</li> <li>• جولات بحرية بالقوارب واليخوت.</li> <li>• رحلات برية.</li> <li>• خدمة الاتصالات والفاكس.</li> <li>• وحدة إسعاف.</li> <li>• مسجد</li> </ul> <p><b>الطاقة الاستيعابية للقرية/ المنتجع السياحي:</b> 7/3/4</p> <p>على المستثمر في ضوء دراسته للأسوق السياحية، وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقرر الطاقة الاستيعابية للمشروع.</p>	
--	--

<p>المخططات وال تصاميم العمرانية: 7/3/5</p> <p>يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه الفني المخططات وال تصاميم العمرانية متضمنة ما يلي :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.</li> <li>• مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي وموقع المنشآت المقترنة والخدمات على مقياس رسم مناسب.</li> <li>• تقرير فني عن النظام الإنشائي والممواد المستخدمة في البناء.</li> <li>• تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذاك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.</li> </ul>
<p>خطة تنمية القرية / المنتجع السياحي: 7/3/6</p> <p>يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية القرية/ المنتجع السياحي متضمنة:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• دراسة الأسواق السياحية المستهدفة.</li> <li>• تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.</li> <li>• خطة التسويق السياحي والقوافل الترويجية.</li> <li>• خطة مصادر الأموال استخداماتها.</li> <li>• التنظيم المقترن للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.</li> </ul>
<p>العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع: 7/3/7</p> <p>على المستثمر أن يبين العوائد الاقتصادية والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن (على سبيل المثال لا الحصر) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• العدد الكلي للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.</li> <li>• الفرص الاستثمارية التي سيتيحها المشروع بالمنطقة.</li> <li>• القيمة المضافة للمشروع.</li> <li>• التأثير المتوقع للمشروع على المنطقة.</li> </ul>
<p>البرنامج الزمني للتنفيذ: 7/3/8</p> <p>يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويجب أن يكون هذا البرنامج متناسقاً مع الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والإنشاء.</p>
<p>خطة التشغيل والصيانة: 7/3/9</p> <p>يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني خطة للتشغيل وللصيانة وإجراءات الحفاظ على البيئة والأمن والسلامة، على أن توضح هذه الخطة الإجراءات التي سيتبعها المستثمر فيما يلي :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• منع التخلص غير المناسب لمياه الصرف الصحي إلى الشواطئ، أو من قم الرجال، أو في العراء، أو أية مناطق حساسة أخرى.</li> <li>• عدم التخلص من النفايات بالقرب من البحر أو المتنزهات الجبلية أو البرية أو المنافع الأخرى.</li> <li>• التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للقرية/ المنتجع السياحي، والأجهزة، والمعدات والماكينات، والحدائق.</li> </ul>

7/3/9/2	يجب على المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة أن يقدم للأمانة/ البلدية وعند بدء التشغيل تقريراً دوريًّا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
7/4	<b>حق الأمانة/ البلدية في تعديل البرنامج المقترن:</b> يحق للأمانة/ البلدية بالاتفاق مع المستثمر إجراء التعديلات أو الإضافات على البرنامج المقترن من المستثمر والمتعلق بالفكرة التصميمية، وخطة تنمية القرية/ المنتجع السياحي، والبرنامج الزمني للتنفيذ، وخطة التشغيل والصيانة، إذا كان ذلك في صالح المشروع.
7/5	<b>نظام السعودية:</b> يلزム المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم 64914/م/س في 1426/4/15هـ الخاص بنظام تعين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.
7/6	<b>دراسة تقييم الأثر البيئي:</b> يجب على المستثمر أن يعد دراسة تقييم بيئي شامل عن طريق أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة، أو أحد مراكز البحث الجامعات، ويجب أن تشمل هذه الدراسة: <ul style="list-style-type: none"><li>• وصف المشروع وأهدافه.</li><li>• وصف الوضع الراهن للبيئة المحيطة بالموقع.</li><li>• تقييم التأثيرات البيئية للمشروع.</li><li>• إجراءات التخفيف من التأثيرات البيئية.</li></ul>
7/6/2	يجب على المستثمر أن يتتأكد أن عملية التقييم البيئي تشمل البعد عن البيئات الحساسة الواقعة بالقرب من المناطق الأثرية والمحميّات والمجمعات السكنية والسواحل وقمة الجبال والأماكن البرية.
7/6/3	مراعاة الطاقة الاستيعابية للمشروع لتلافي الآثار الناجمة عن الازدحام.
7/6/4	إذا كانت القرية/ المنتجع السياحي في منطقة ساحلية فيجب مراعاة ما يلي: <ul style="list-style-type: none"><li>• عدم استخدام الرمل من الشواطئ لعمليات الإنشاء.</li><li>• عدم تدمير الشعب المرجانية للحصول على مواد جمالية تستعمل في البناء و توفير الأجهزة الازمة لرصد الآثار البيئية الناجمة من المشاريع السياحية.</li><li>• عدم الردم وتجريف السواحل التي تحتوى على نباتات الشورى (المانجروف) أو أي كائنات نباتية أو حيوانية أخرى.</li></ul>
7/6/5	عدم تغيير طبيعة الأرض وتضاربها والتماشي معها في التصميم مع المحافظة على ما بها من معالم طبيعية كالوديان والشعاب والأشجار والصخور.
7/6/6	ضرورة إنشاء محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي بالمشروع.





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة بجرشي



كراسة شروط ومواصفات  
القرى والمنتجعات السياحية

## 8. الاشتراطات العامة

## 8. الاسترطات العامة

- توصيل الخدمات للموقع:** 8/1  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- البرنامج الزمني للتنفيذ:** 8/2  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/لبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويقدم مع العطاء بالظرف الفني.
- الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:** 8/3
- 8/3/1 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع القرية/المنتجع السياحي قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
  - 8/3/2 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- تنفيذ الأعمال:** 8/4  
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء القرية/المنتجع السياحي إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:** 8/5  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة وموافقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً للمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
  - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
  - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسرب في أية زيادة في تكاليف المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- حق الأمانة/البلدية في الإشراف:** 8/6
- 8/6/1 للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

- 8/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 8/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 8/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري: بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ القرية/المنتجع السياحي ومطابقتها للمواصفات.
- 8/8 استخدام العقار للغرض المخصص له: لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 8/9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 8/10 موعد سداد الأجرة السنوية: تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 8/11 متطلبات السلامة والأمن: يلتزم المستثمر بما يلي:
- 8/11/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 8/11/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 8/11/3 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 8/11/4 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وأصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 8/12 إلغاء العقد للمصلحة العامة: يحق للأمانة / البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- 8/13 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد: قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.

### 8/14 أحكام عامة:

- 8/14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- 8/14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 8/14/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 8/14/4 تخضع هذه المزايدة لأحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/6/29



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة بجرشى



كراسة شروط ومواصفات  
الفرى والمنتجعات السياحية

## 9. الاشتراطات الفنية

## 9. الاشتراطات الفنية

9/1

### كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقيه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### معايير التصميم:

يجب على المستثمر أن يراعي في إعداده للتصميم المعايير التالية:

- إجراء عملية تقييم وجرد لمناطق الموارد الطبيعية بالموقع قبل إعداد الدراسات التصميمية والتخطيطية لعملية التنمية السياحية.

الاستفادة في التصميم من طراز العمارة المحلية والتقلدية الكائن بها القرية أو المنتجع السياحي ، وإبراز الثقافة العربية من طرز معمارية وفنون الزخرفة في عملية التصميم.

وحدة النمط العمراني لمشروع القرية أو المنتجع السياحي مع النمط العمراني السائد في المنطقة.

أن تكون الطرق على محور ملائم بحيث تصبح مداخل ومخارج البناء الرئيسية باتجاه الشمال والجنوب ، وتتحرف بزاوية في حدود 20 درجة ، وذلك حسب متطلبات المناخ المحلي الذي يقع به مشروع القرية أو المنتجع السياحي.

ألا تكون مباني القرية أو المنتجع السياحي عالية (لا يزيد الارتفاع عن خمسة عشر متراً) وذلك لتوفير مجال رؤية أوسع وتهوية كافية بين المباني داخل الموقع وبين الموقع المجاور.

اعتماد الأنماط المحلية في تصميم الكتل والواجهات والعلاقة بين الكتل المصممة والفتحات مع تصميم الأبواب والنوافذ والفتحات بأشكال تراعي الطراز المحلي، وذلك لأغراض التهوية والإلارة والتدعيم الطبيعية في المبني.

النواحي العمرانية في تصميم الفراغات بحيث يتم تدرج مستوى الخصوصية للفراغات (عامة/ شبه عامة/ شبه خاصة/ خاصة) بالإضافة إلى تبني الطرق المحلية والتقلدية لاستغلال الفراغات الخارجية والداخلية مثل الأفنية والأحواش ، وأن تراعي المبادئ الاجتماعية كحق الخصوصية والعوامل المناخية .

تكون التصاميم على درجة من الجودة والمتانة بحيث تتحمل الظروف المناخية القاسية بالمملكة كالرياح والأمطار ودرجات الحرارة وأشعة الشمس والرطوبة والغبار ، وأن يراعي في ذلك ترشيد استهلاك الطاقة.

تعريف المترددين على المنشآت السياحية بمظاهر الحياة الصرحاوية والبدوية كأسلوب الحياة البدوية.

الخصوصية العائلية وعدم الاختلاط في مناطق الترفيه ، ويراعي في تصميم ملابس الأطفال أن تكون ألات اللعب وأراضيames أماكن الألعاب نظيفة وآمنة.

تجانس ألوان المبني مع الألوان الطبيعية (صخور - نباتات - تربة - .... الخ)

التقليل من الإضافات الخارجية أو التعديلات في الموقع ، واستخدام بنايات الموقع كجزء من التكوين المعماري.

أن تكون المباني متباينة نسبياً ولا تعرّض المسارات الطبيعية في الموقع (تصريف مياه الأمطار - حيوانات - ... الخ)

9/3 اشتراطات التسجير:

• يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مررت بمرحلة حضانة انتقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا دعت الضرورة فإنه يجب إنشاء مشتل داخل القرية / المنتجع السياحي.  
• يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تحتاج إلى رعاية عالية لكي تبدو بصورة طبيعية.

- استخدام الشجيرات بدلاً من الأشجار بالمناطق التي تتمتع بزوابيا رؤية مميزة.
- يراعى عدم زراعة الأنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب من مسارات المشاة.
- يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأثير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها القرية / المنتجع السياحي.
- يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثل كاماكن جلوس بديلة عن الأرض الجافة.
- استخدام النباتات المتسلقة عند الحاجة إلى تغطية مسطحات واسعة من الأرض حيث إنها تحتاج للري عند الجذور فقط ، وتقوم هي بتغطية المساحة المطلوبة.
- يراعى عدم زراعة الأشجار متساقطة الأوراق حول المسبح.

#### 9/4 مواد البناء وتقنيات البناء:

- يجب أن تكون المواد المختارة في البناء متاحة بوفرة في البيئة المحلية وبتكلفة معقولة، وتتميز بالمتانة وطول العمر، كما يجب أن توفر مواد وأساليب البناء حماية طبيعية من الأمطار والحشرات.
- يراعى تجنب استخدام أية مواد بناء من البيئة المحلية ينطوي استخدامها على الإضرار بالبيئة المحلية مثل: استخدام جذوع النخيل والأشجار.
- في حالة استخدام مواد بناء حديثة يجب أن يراعى في هذه المواد:
  - أن تكون موفرة للطاقة وتحسن من الأداء البيئي للمبني.
  - لا تحتوى على مواد خطيرة مثل المواد الكيميائية السامة أو المشعة حتى لا تؤدي لأثار سلبية على البيئة.

- أن ينتج عنها أقل قدر ممكن من المخلفات أثناء عملية التشغيل.
- يراعى بقدر الإمكان التقليل من استخدام الخرسانة، ووضع تجهيزات وموقع خلط الخرسانة في منطقة بعيدة عن أماكن المياه السطحية، وعدم صرف المياه الناتجة عن خلط الإسمنت داخل البيئة المجاورة، وإنما تجمع وتعالج في بركة أو برك رسوبية.
- يجب اتخاذ الاحتياطات الملائمة عند استعمال الدهانات المذابة أو المحتوية على الرصاص لتأثيرها الضار على البيئة.
- يجب أن تكون أماكن تخزين الدهانات بعيدة عن المظاهر البيئية وأن تكون بها تهوية كافية للحماية من أضرار الرصاص.
- يفضل استعمال مواد البناء المطلية مسبقاً ما أمكن ذلك ؛ لتقليل أعمال الدهان داخل الموقع.
- لا يسمح بتصنيع أية مواد بالقرية أو المنتجع السياحي إلا إذا كان مساوياً من حيث الجودة لمنتجات الورش المتخصصة. ولا ينتج عن ذلك أضرار مباشرة أو غير مباشرة.

#### 9/5 الطاقة:

- يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً (الشمس، الرياح، التيارات المائية .. الخ) بتوفير الطاقة اللازمة للفقرية/ المنتجع السياحي.

- يجب اختيار نوع الطاقة المناسب بما يعمل على التقليل للحد الأدنى من التأثيرات البيئية السلبية.
- يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً لتنقيل استهلاك الطاقة بأن يعتمد على تصميم نظام طبيعي للتهوية باستخدام التهوية النافذة بدلاً عملياً عن استخدام الوسائل الميكانيكية المستهلكة للطاقة (المراوح وأجهزة التكييف) وكذلك استخدام الإشعاع الشمسي المباشر وغير المباشر لتحقيق الإضاءة النهارية الفعالة وتسخين المياه والتدفئة.
- الاستفادة من مواد البناء المحلية بالعمارة التراثية لتحقيق أغراض العزل والتخزين الحراري.
- استخدام الحوائط السميكة ذات القدرة العالية على التخزين الحراري بالمناطق الصحراوية، حيث يكون الجو حار نسبياً بفترات سطوع الشمس، وبارد ليلاً، وذلك لتحقيق العزل الحراري نهاراً، وتحقيق الهدف المطلوب ليلاً.
- استخدام أسقف خفيفة أو نباتات فوق سقف المبني للإظلال وتقليل الإشعاع الشمسي الساقط على سطح المبني، ويمكن استخدام طبقات عازلة من الطين أو استخدام طبقات عاكسة للإشعاع الحراري في السطح.
- توليد الطاقة الكهربائية من الإشعاع الشمسي مباشرة من خلال الخلايا الضوئية المصنوعة من السيليكون للقرى والمنتجعات السياحية بالمناطق النائية، لتوفير احتياجات الإضاءة أو تشغيل الأجهزة الكهربائية كالثلاجات.
- توجيه المباني والفراغات المفتوحة في اتجاه الرياح السائدة للحصول على تهوية طبيعية وتلطيف درجة حرارة الجو.

## 9/6 المياه:

- تمثل المياه مشكلة في القرى والمنتجعات السياحية إذا كانت في مناطق نائية بعيدة عن المناطق الحضرية، إذا يجب على المستثمر ما يلي الاستعانة بخبر لتقدير الموارد المائية المتاحة كما ونوعاً وتحديد معدلات السحب الآمن منها بما يضمن الاستدامة.
- عند استخدام النباتات في تنسيق المواقع يجب أن تكون هذه النباتات قليلة الاستهلاك للمياه وتحمل الجفاف.
- ضرورة استخدام أجهزة الصرف الصحي قليلة الاستهلاك للمياه في دورات المياه (في حدود 5-1 جالون/ مرة تصريف أو أقل من ذلك) وذات فعالية في التصريف.
- ضرورة استخدام اكسسوارات معينة بمواصفات ذات تدفق قليل للمياه بشكل فعال لدش المياه في مراوش الاستحمام.
- إعادة استخدام المياه المعالجة مثل رى النباتات بواسطة مياه سبق استخدامها للغسيل.
- استخدام الطاقة الشمسية في تحلية و تقطير مياه الشرب إذا كان هناك حاجة لذلك.
- استخدام تصاميم هيدروليكيه و مضخات للمياه ذات كفاءة وفاعلية عاليتين.
- تجميع مياه الأمطار وتنقيتها لاستخدامها في الإمداد بالمياه.
- استخدام الوسائل الطبيعية لمعالجة وكذلك في التخلص من المياه غير الصالحة للاستخدام.
- استخدام البحيرات والبرك الطبيعية في حال توافرها وتجهيزها كأماكن للسباحة والرياضيات المائية المختلفة بدلاً من إنشاء مسابح اصطناعية تستهلك الطاقة وتعتمد على مياه تعالج بالمواد الكيميائية المركزة.

## التخلص من المخلفات:

- يراعى أن يقوم استشاري متخصص بدراسة أنساب طرق وأنظمة التخلص من المخلفات السائلة والتي تناسب القرية أو المنتجع السياحي.

## 9/7

- ضرورة تصميم وتنفيذ شبكات معالجة وإعادة استخدام للمياه الرمادية بشكل ملائم.
- ضرورة إدراج تحميم ونقل مخلفات البناء إلى خارج موقع القرية أو المنتجع السياحي، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.
- في حالة عمل مرمى نفايات خاص بالقرية/ المنتجع السياحي يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات، وبعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وآمن بالنسبة للمياه الجوفية.
- لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامه والمخالفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.
- يمنع صرف أية مياه مستعملة إلى مياه البحر أو أي مجرى مائي لمنع حدوث أي تلوث يؤثر سلباً على الحيوانات البحرية أو الفطرية.
- **اشتراطات الأمان والسلامة:**
  - استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون أثاث القرية / المنتجع السياحي من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
  - العمل على تدريب العاملين بالقرية/ المنتجع السياحي على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
  - تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
  - وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.
  - الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات

9/8



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة بجرشي



كراسة شروط ومواصفات  
الفرى والمنتجعات السياحية

## 10. المرافق (الملحق)



## 10 / نموذج عطاء يقدم في مزايدة (نموذج 6 / 7)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وتشغيل قرية/منتجع سياحي صحي. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاحتياطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستدات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز

العنوان:

.....

...

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



3/3 نموذج محضر تسليم عقار للمستأجر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	التاريخ:
14	/ /
العقار رقم:	بلدية
رقم عقد التأجير:	اسم المستأجر:
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في وإدارة وتشغيل قرية/ منتجع سياحي بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/ بلدية ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)	
وعلية أوقع	التوقيع ..... الختم ..... رئيس بلدية ..... التوقيع ..... .....
صورة لملف العقار	



## 4/10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 و تاريخ 1441/6/29هـ
  - عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع